

Förutsättningarna för att frånträda ett förhandsavtal

Ett förhandsavtal är ett avtal om att i *framtiden* förvärva en viss lägenhet med bostadsrätt. Motsatsvis förbinder sig föreningen att i *framtiden* upplåta lägenheten med bostadsrätt. Förhandsavtal ingås oftast i samband med nyproduktion av lägenheter som, vid avtalets ingående, inte är färdiga för en upplåtelse ännu. Det efterföljande upplåtelseavtalet ingås i samband med inflyttningen. Det gäller således att hålla reda på terminologin och skilja på förhandsavtal respektive upplåtelseavtal.

Många vänder sig till Advokatfirman INTER med anledning av att de önskar att dra sig ur ett undertecknat förhandsavtal. Orsaken kan vara ändrade ekonomiska förhållanden eller svårigheter att få finansiering mot bakgrund av exempelvis det nya amorteringskravet som medför att förhandstecknaren inte kan eller vill fullfölja avtalet. Det kan också bero på helt andra faktorer, såsom sjukskrivning, arbetslöshet eller andra personliga omständigheter som gör att man önskar säga upp och frånträda förhandsavtalet.

Vi på Advokatfirman INTER får således ofta frågan om vilka situationer som medför en rätt för förhandstecknaren att säga upp och frånträda avtalet med giltig verkan. Förhandsavtalet är nämligen bindande enligt Bostadsrättslagen, BRL. Det innebär att man, som förhandstecknare, är skyldig att teckna efterföljande upplåtelseavtal, d.v.s. förvärva lägenheten med bostadsrätt, se 5 kap. 1 § 2 st. BRL.

Det är viktigt att känna till vilka förutsättningarna är för ett giltigt frånträdande av förhandsavtal eftersom en förhandstecknare annars kan göra sig skyldig till avtalsbrott. Ett avtalsbrott medför i regel att skadeståndsskyldighet uppkommer för den ekonomiska skada som bostadsrättsföreningen

drabbas av. Det kan vara omförsäljningskostnader, den eventuella mellanskillnaden mellan priset i förhandsavtalet och försäljningspriset som erhålls vid omförsäljning eller andra kostnader. Att försätta sig i en sådan situation är knappast önskvärt och ska, så långt möjligt, undvikas. Därför är det viktigt att känna till hur lagstiftningen ser ut på området.

Förhandstecknaren, d.v.s. den som förbinder sig att förvärva lägenheten med bostadsrätt, kan under vissa givna förutsättningar äga rätt att säga upp och frånträda förhandsavtalet. Grunderna för detta är **tre** till antalet och framgår av 5 kap. 8 § 1 st. BRL. Härtill kan *förhandsavtalet i sig* ange ytterligare situationer då ett frånträdande är möjligt från förhandstecknarens sida. I en sådan situation är förhandsavtalet mer generöst än vad lagstiftningen föreskriver vilket, om så är fallet, självfallet kan vara till förhandstecknarens fördel. Enligt lag kan ett frånträdande dock endast ske i följande tre situationer:

Förhandstecknaren får efter uppsägning genast frånträda avtalet, om:

1. Lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen,
2. upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen, eller
3. de avgifter som skall betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angavs i förhandsavtalet och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då denne fick kännedom om den högre avgiften.

Vad som åsyftas i punkten 1 är att förhandstecknaren får frånträda förhandsavtalet om denne inte erbjuds teckna upplåtelseavtal senast vid tiden för inflyttning. Ett förhandsavtal ingås, vilket framgår av namnet i sig, på

förhand. Syftet är att *i framtiden* förvärva lägenheten med bostadsrätt. Förvärvet sker när upplåtelseavtalet tecknats. Upplåtelseavtal ska ingås mellan parterna, senast vid inflyttning. Görs inte detta, kan förhandstecknaren frånträda avtalet med giltig verkan. Det kan tilläggas att en bostadsrätt endast kan säljas vidare (överlåtas) först efter att upplåtelseavtalet ingåtts. Det är därför av stor vikt att förhandstecknaren erbjuds underteckna upplåtelseavtalet senast vid inflyttningen.

Det föreligger vidare en rätt för förhandstecknaren att frånträda avtalet om upplåtelse inte *sker inom skälig tid* och att detta beror på *föreningens försumlighet* (punkten 2). Skälig tid ska tolkas tämligen restriktivt, dvs. upplåtelsen ska ske i nära anslutning till den i avtalet beräknade tiden för tillträdet. Vad gäller försumlighetsrekvisitet bör påtalas att det kan finnas situationer då fördröjningen *varken* beror på föreningen *eller* förhandstecknaren. Ett frånträdande är således endast möjligt om föreningen agerat försumligt.

Slutligen föreligger rätt för förhandstecknaren att frånträda förhandsavtalet om avgifterna som ska betalas för bostadsrätten är väsentligen högre än vad som angavs i förhandsavtalet (punkten 3). Avtalet ska sägas upp inom en frist om tre månader från det att förhandstecknaren fick kännedom om den högre avgiften. Observera att det endast är en *väsentlig avgiftshöjning* som ger rätt till frånträdande. Vad som ska anses vara en väsentlig avgiftshöjning får prövas av domstol från fall till fall. Dock ska understrykas att den information som föreningen lämnat i kostnadskalkylen och på annat sätt innan avtalet ingås får betydelse vid avgörandet om höjningen är väsentlig, detta framgår av förarbetena.

Om du överväger att dra dig ur ett förhandsavtal eller funderar du på om just din situation medför en rätt att säga upp och frånträda förhandsavtalet med giltig verkan. Kontakta Advokatfirman INTER så hjälper vi dig.